



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
“Medaglia d’Argento al Merito Civile”
SETTORE TECNICO

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)
tel. +39 050 819.263 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

ALLEGATO F
PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: BANDO DI ALIENAZIONE DELL'AREA SITA NELL'UTOE 32 – LA FONTINA/PRATICELLI IN VIA E. MONTALE ANG. VIA G. LEOPARDI

Premessa

La presente perizia di stima è stata redatta ai soli fini del bando di alienazione in oggetto.

Il valore al metro quadrato dell’area oggetto di stima è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d’asta, sollevando l’Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell’area ceduta.

Il valore complessivo dell’area indicato nella presente perizia di stima è stato determinato applicando il valore al metro quadro alla superficie dell’area; detta superficie è da ritenersi indicativa e l’importo complessivo che l’aggiudicatario dovrà corrispondere sarà calcolato applicando il prezzo al metro quadrato offerto alla superficie effettivamente rilevata dall’aggiudicatario stesso, in accordo con l’Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto nel bando in oggetto.

Descrizione

L’area oggetto di alienazione è identificata nell’immagine, all. 1 alla presente perizia, riportante la sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto.

Detta area è proprietà comunale, è situata all’angolo tra le vie E. Montale e G. Leopardi ed è ricompresa nella part. 185 del fg. 87 del N.C.T. di San Giuliano Terme.

La sua forma è pressoché rettangolare, di dimensioni 24,00 m x 7,00 m, per una superficie complessiva di circa 168,00 mq e nel Piano operativo comunale (POC) vigente ricade all’interno dell’UTOE 32 – La Fontina/Praticelli in zona B2, come evidenziato nell’immagine, all. 2 alla presente perizia di stima.

L’area confina lungo il lato SO con via G. Leopardi, lungo il lato NO con la via E. Montale, lungo il lato NE con un parcheggio e lungo il lato SE con un’area di proprietà privata catastalmente identificata al N.C.T. al fg. 87, part. 663.

Attualmente l’area è delimitata da un muretto con sovrastante rete a maglie sciolte e non viene utilizzata dall’Amministrazione Comunale.

Determinazione del valore dell’area

La superficie dell’area oggetto di alienazione è di circa 168,00 mq (24,00 m x 7,00 m).

Per la zona B2, nella quale è ricompresa la suddetta area, il vigente POC prevede i seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura 0,25 mq/mq;
- indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq;

- altezza massima 9,50 m.

Tenuto conto dei suddetti parametri, per l'area in argomento è stata valutata una capacità edificatoria di $168 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 252 \text{ mc}$, corrispondenti a $252 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 84 \text{ mq}$ di superficie lorda.

A tale superficie è stato applicato il valore di 1.900,00 €/mq calcolato come media tra il minimo ed il massimo dei valori messi disposizione dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni civili nella zona di Ghezzano – La Fontina – Praticelli relativi al secondo semestre 2021, riportati nell'all. 3.

Si è quindi stimato il valore del fabbricato pari ad € 159.600,00 ($84 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq}$), comprensivo del valore del terreno.

A partire da tale valore, si è ritenuto che il valore del terreno possa essere stimato pari al 25% del valore del fabbricato di cui sopra, ovvero pari ad € 39.900,00 ($159.600,00 \text{ €} \times 25\%$).

Si ricava, pertanto, il valore unitario da porre a base dell'asta relativa al bando in oggetto pari a **237,50 €/mq** ($39.900,00 \text{ €} / 168,00 \text{ mq}$).

San Giuliano Terme, li 26/07/2022

Il Dirigente del Settore
Leonardo Musumeci

Allegati

1. Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto
2. Stralcio POC vigente
3. Estratto banca dati OMI

Allegato 1 – Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto



Area oggetto di alienazione evidenziata con il perimetro rosso

Allegato 2 – Stralcio Piano operativo comunale (POC) vigente



Area oggetto di alienazione evidenziata con il perimetro rosso

Allegato 3 – Estratto banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: SAN GIULIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/GHEZZANO - LA FONTINA - PRATICELLI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2300	L	5,9	8,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	4,9	7,5	N
Box	NORMALE	720	890	L	3,6	5,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1700	2350	L	7,4	11,1	N